

MEMORIU - PLAN URBANISTIC ZONAL-

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU:
“**PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN CASA DE LOCUIT
SI ANEXA IN SPATIU COMERCIAL**»

MUNICIPIUL SALONTA, STR. 7 Iunie 1944,
NR.CAD. 102772 JUDETUL BIHOR

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIRE PROIECT	PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN CASA DE LOCUIT SI ANEXA IN SPATIU COMERCIAL
BENEFICIAR	VLAD ECATERINA
ADRESA LUCRARE	JUD.BIHOR, MUN. SALONTA, STR. 7 Iunie 1944, NR.CAD. 102772.
PROIECTANT GENERAL	S.C. URBANLINE STUDIO S.R.L.
COORDONATOR	ARH. GAVRILAS ADELA
PROIECTAT	ARH. IUNIAN VLAD PAUL
DESENAT	ARH. IUNIAN VLAD PAUL
NR. PROIECT	130/2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarului Vlad Ecaterina, s-a întocmit prezenta documentație, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 988 din 03.09.2021 eliberat de Consiliul Județean Bihor, privind realizarea obiectivului de investiții “**PUZ – Schimbare de destinație casa de locuit si anexa in spatiu comercial**”, in Municipiul Salonta, str. 7 iunie 1944 nr. Cad. 102772.

Parcela pentru care s-a elaborat prezenta documentatie – faza P.U.Z. Are o suprafata de 131.00 mp, este amplasata in intravilanul Municipiul Salonta la intersectia strazii 7 iunie 1944 si Piata Haiducilor.

Pe terenul studiat exista doua constructii: C1 – Locuinta si C2 – Anexa.

Obiectul lucrarii PUZ este reconversia functionala a zonei prin crearea unei subzone functionale de servicii administrative si comerciale, in vederea schimbarii functionale a celor doua cladiri existente in Farmacie si Zona administrativa.

Obiectul lucrarii PUZ este:

- reconversia functionala a zonei,
- Schimbarea functionala a cladirilor existente.
- stabilirea inidicilor tehnici
- stabilirea limitelor de contruibilitate a parcelei,
- stabilirea conditiilor de access si echipare edilitara
- stabilirea regimului de inaltime maxim admis pe parcela,

In vederea schimbarii functionale a cladirilor existente.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legilor:

350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;

Legea 50/1991 modificată cu Legea 453/2011, H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind R.G.U.;

Indicativ GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al P.U.Z.

Deasemenea s-a avut în vedere P.U.G. SALONTA.

1.3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat se afla în intravilanul localității Salonta, str. 7 iunie 1944, Județul Bihor și este amplasat în centrul localității.

Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. SALONTA:

În conformitate cu prevederile PUG Chislaz și CU nr. 988 / 03.09.2022 terenul este situat în intravilanul Municipiului Salonta, în afara perimetrului de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu sau în zona de protecție a drumului județean sau național.

Destinația terenului studiat stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate este de: L1 – Zona de locuințe existente cu trama stradala constituita.

Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau a zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Salonta.

Investiția propusă de beneficiar nu se încadrează în caracteristicile zonale aprobate în Regulamentul General de Urbanism.

POT existent : 99.23 %

CUT existent : 0.99

1.4. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior:

P.U.G. Salonta

Planurile topografice întocmite în scopul realizării P.U.Z. și a stabilirii limitei de proprietate precum și a eventualelor diferențe de nivel;

Lista studiilor și a proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.:

– S-a obținut certificatul de urbanism nr. 988 din data de 03.09.2021

Date statistice:

- nu este cazul

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei: nu este cazul.

CAP. II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Parcela studiată este amplasată în centrul localității Salonta, nr.cad. 102772.

Accesul la parcelă se realizează pe latura sud și est, doar pietonal, fără acces auto, de pe str. 7 iunie 1844 și Piața Haiducilor, iar pe laturile vest, nord parcela se învecinează cu terenuri private.

Pe terenul identificat prin Nr.Cad. 102772 la ora actuală există două construcții cu regim de înălțime Parter, C1 – Locuința cu suprafața construită de 110.0 mp și C2 – Anexa cu suprafața construită de 20 mp, cu un total de 130.0 mp suprafață desfasurată. Nu se propune modificarea amprentei la sol a clădirilor existente, doar schimbarea funcțională a acestora.

Se dorește schimbarea funcțională a zonei prin crearea unei subzone mixte de servicii comerciale.

Terenul studiat cu nr.Cad. 102772 se învecinează la:

La Sud – str. 7 iunie 1944

La Est – Piața Haiducilor

La Vest - Teren în prop. Privată

La Nord– Teren în prop. Privată, nr.cad. 101008

2.2. SITUATIA PROPUSA

Se propune schimbarea destinatiei terenului din zona de locuinte L1 in subzona de servicii comerciale si administrative, respectiv a cladirilor existente.

Solutia propusa prin proiect nu afecteaza parcelele invecinate, sau constructiile vecine. Reglementarile urbanistice propuse sunt destinate strict parcelei studiate.

Se propune schimbarea zonificarii functionale parcelei studiate si a cladirilor existente, fara modificarea amprentei la sol a acestora.

Accesibilitata la caile de comunicare si modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul pietonal la cladiri se va realiza de pe latura sud si est, cu pastrarea acceseelor existente.

Nu exista acces auto pe parcela, nici nu se propune unul nou, datorita conformatiei parcelei si a suprafetei cladirilor existente, nu exista posibilitatea crearii unei parcuri in interiorul parcelei studiate.

Parcarea necesara clientilor se va realiza pe str. 7 Iunie 1944, in parcarea publica amenajata, vis-a-vi de terenul studiat.

Imprejmuirea terenului – nu este cazul.

2.3. BILANT TERITORIAL EXISTENT:

S. CONSTRUITA	=	130.00 MP	99.23 %
S. SPATII VERZI	=	1.00 MP	0.77 %
S. ALEI PIETONALE	=	0.00 MP	00.00 %
S. PLATFORME CAROSABILE	=	0.00 MP	00.00 %
S.TOTAL TEREN	=	131.00 MP	100.00 %

BILANT TERITORIAL PROPUS:

S. CONSTRUITA	=	130.00 MP	99.23 %
S. SPATII VERZI	=	1.00 MP	0.77 %
S. ALEI PIETONALE	=	0.00 MP	00.00 %
S. PLATFORME CAROSABILE	=	0.00 MP	00.00 %
S.TOTAL TEREN	=	131.00 MP	100.00 %

REGIM TEHNIC PROPUS:

Suprafata teren studiat: 131.00 mp

Funciune existenta: Subzona L1 – Locuinte existente cu trama stradala constituita

Funciune propusa: Subzona S –servicii comerciale si administrative.

Retrageri aliniament: 0.00 m – latura Sud – str. 7 Iunie 1944 si
0.00 m – latura Est - Piata Haiducilor

Retragere laterale: 0.26 m – latura Nord – proprietate privata
0.00 m – latura Vest – proprietate privata

Regim de inaltime: P+M - maxim 12,0 m de la cota trotuarului.

Spatii verzi: nu se modifica s. existenta

P.O.T : 99.23 %

C.U.T. 1.80

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarii poluarii (dupa caz):

Nu este cazul

Lucrari necesare pentru sistematizarea verticala:

Scurgerea apelor pluviale se realizeaza in reseaua existenta pe strada 7 Iunie 1944.

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):

Incalzire:

Cladirea va fi incalzita pe centrala electrica.

Alimentare cu apa:

Cladirea existenta este racordata la reseaua de apa existenta in zona, prin racord existent.

Canalizarea:

Scurgerea apelor menajere se realizeaza in reseaua existenta in zona prin record existent.

Racord electric:

Cladirea este racordata la reseaua de energie electrica, prin racord existent.

2.4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA A OPERATIUNII PROPUSE:

Conform studiilor precedente de urbanism elaborate, terenul studiat face parte din intravilanul Municipiului Salonta, zona functionala stabilita prin PUG aprobat este L1 – Locuinte existente cu trama stradala contuita si se propune crearea unei subzone de servicii : S – Servicii comerciale si administrative.

Indicatorii urbanistici propusi prin PUZ elaborat sunt: POT max: 99.23% - cu pastrare POT existent, CUT max admis 1.80.

Studiile geotehnice si proiectele de specialitate intocmite de beneficiari vor stabili conditiile optime din punct de vedere geomorfologic, structural si arhitectural avand in vedere specificul programului propus, in cazul modificari cladirilor existente.

Prezenta documentatie se intocmeste pentru reglementarea functionala a parcelei, din punct de vedere a zonificarii functionale, a amplasarii constructiilor si a retragerilor fata de limitele terenului, teren pe care beneficiarul doreste sa amenajeze o farmacie si o zona administrativa in cladirile existente pe parcela.

2.5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA:

Prin PUZ se propune:

- Stabilirea unei subzonei functionale pentru servicii comerciale si administrative.
- Stabilirea indicatorilor tehnici urbanistici.
- Stabilirea regimului de inaltime propus.

2.6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE:

Propunerea facuta se refera la o parcela din Municipiul Salonta, nr.cad. 102772, pe un teren in proprietate privata, in consecinta costurile de amenajare a terenului si de echipare cu utilitati vor fi suportate de investitorul privat. Utilitatile ce vor deservi terenul vor fi rezolvate astfel:

- apa potabila: retea existenta.
- canalizare: retea existenta.
- alimentarea cu energie electrica se va face cu bransamente prin racordarea la linia de joasa tensiune existenta.



Intocmit,
Arh. Gavrilas Adela